

# Aproximación sistemática a las bases gráficas registrales<sup>\*</sup>

LUIS JAVIER ARRIETA SEVILLA

*Doctor en Derecho. Profesor Ayudante de Derecho civil.  
Universidad de Navarra*

**Resumen:** Las nuevas tecnologías pueden incidir de lleno en el proceso de identificación gráfica de las fincas registrales. Es más, pueden conducir al principio de especialidad registral a nuevas dimensiones. Desde hace unos años el Colegio de Registradores de la Propiedad cuenta con un sistema informático para la descripción gráfica de las fincas inmatriculadas: GeoBase. A través de esta herramienta, los Registradores pueden dibujar sobre ortofotografías las fincas. Este nuevo panorama requiere una exposición sistemática de su funcionamiento y de los efectos que en el ámbito de la publicidad registral se pueden derivar.

**Palabras clave:** Registro de la Propiedad, Catastro, principio de especialidad, bases gráficas, nuevas tecnologías.

**Abstract:** New technologies have the ability to form part of the process of the graphic identification of registered properties. They can also expand the principal of specialty in a different way. A few years ago, the Association of Registrars began to use GeoBase, a new informatics system that helps describe newly registered properties. Through GeoBase, the registrars can draw the estates on orthophotos. This possibility requires a systematic explanation of how it works and the effects it can have on its publication in the Registry.

**Keywords:** Property Registry, Cadastre, principle of speciality, graphic bases, new technologies.

## SUMARIO

- I. INTRODUCCIÓN
- II. EL ANHELO DE LA IDENTIFICACIÓN GRÁFICA DE LAS FINCAS REGISTRALES
- III. LA IDENTIFICACIÓN GRÁFICA DE FINCAS REGISTRALES
  - 1. El proyecto de bases gráficas registrales
  - 2. Necesaria reforma de la relación entre el Registro y el Catastro
- III. CRITERIOS REGISTRALES PARA LA VALIDACIÓN
- IV. LA DOBLE INMATRICULACIÓN EN LA VALIDACIÓN DE LA BASE GRÁFICA
- V. EFECTOS JURÍDICOS DE LA BASE GRÁFICA
- BIBLIOGRAFÍA

## I. INTRODUCCIÓN

El fracaso del Proyecto de Código Civil de 1851 y la necesidad de instaurar una nueva regulación inmobiliaria impulsaron la redacción y aprobación de una Ley especial en materia hipotecaria e inmobiliaria. Esta Ley a través de la cual se creó, el moderno Registro de la Propiedad fue la Ley Hipotecaria aprobada el 8 de febrero de 1861.

La Real Orden de 10 de agosto de 1855 señaló los principios de publicidad y especialidad

<sup>\*</sup> Agradezco los comentarios recibidos de Óscar Vázquez Asenjo, Registrador de la Propiedad de Tacoronte (Tenerife) a quien se deben los aciertos del texto pero al que, por supuesto, no son achacables los defectos de que adolezca.

corno los idóneos para la consecución de los fines que la Ley Hipotecaria buscaba satisfacer. Y, ¿cuáles eran estos fines? En palabras de la EdM de la propia Ley de 1861 «asentar el crédito territorial en la base de la seguridad de la hipoteca y del pago de lo ofrecido». En definitiva, lo que pretendía la nueva regulación era crear un verdadero sistema hipotecario que fomentara y diera seguridad a las inversiones. Para ello se desarrolló el principio de publicidad, en virtud del cual los terceros de buena fe que inscribían sus títulos en el Registro quedaban protegidos.

Sin embargo, para que los efectos derivados de la publicidad conduzcan a la seguridad jurídica pretendida, «resulta indispensable precisar o determinar, sin duda alguna, los elementos integrantes de la relación jurídico-material que van a ser objeto de la misma». Y este es precisamente el ámbito en el que el principio de especialidad resulta básico en el funcionamiento del Registro de la Propiedad. Este principio tabular exige, entre otras cosas, la determinación del objeto sobre el que se extiende el derecho, esto es, la especificación de la finca registral<sup>2</sup>.

A pesar de que el legislador quería ofrecer una seguridad plena a los que contrataban con los titulares registrales, esta voluntad chocaba con los hechos, ya que «la incorporación de la realidad material de la finca a un título y al Registro se enfrenta con el grave problema técnico de la dificultad de identificación precisa de las fincas»<sup>3</sup>.

En el artículo 9.1<sup>a</sup> LH/1861 –cuyo texto apenas ha sido reformado hasta nuestros días– se establecían los datos que necesariamente debían constar en las inscripciones. En este sentido, la constancia tabular de «la naturaleza, situación, medida superficial, linderos, nombre y número, si constaren, de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse» resultaba preceptiva para los titulares bajo pena de nulidad<sup>4</sup>.

DÍEZ-PICAZO ha manifestado que el sistema tabular español a pesar de su corrección técnica y formal tiene un tendón de Aquiles porque el Registro no da seguridad alguna respecto a cómo es la finca o dónde se encuentra enclavada<sup>5</sup>. Las fincas se han venido describiendo registralmente *per relationem*, esto es, a través de la indicación de los nombres de los propietarios colindantes, sin ningún dato objetivo o material sobre el contorno físico de la finca.

Sin embargo, la insuficiencia del Registro en materia de descripción de las fincas no ha llevado a la ruina del Registro de la Propiedad como institución jurídica, sino más bien al contrario. La amplitud de la base de fincas registrales que se ha logrado con estos sencillos sistemas de inmatriculación y de descripción ha supuesto un elemento decisivo para el desarrollo económico general y para la dinamización del tráfico inmobiliario.

No obstante, la aparición de nuevas tecnologías posibilita la búsqueda de nuevas vías que favorezcan la seguridad jurídica de los pronunciamientos registrales. Es más, entiendo que las nuevas tecnologías pueden hacer que el principio de especialidad registral se desarrolle de una forma absolutamente novedosa.

## II. EL ANHELO DE LA IDENTIFICACIÓN GRÁFICA DE LAS FINCAS REGISTRALES

El afán por dotar al Registro de un soporte que facilite la identificación gráfica de las fincas inmatriculadas no es algo ni aislado ni reciente. Por un lado, existe una corriente de modernización general del sistema tabular que propone su conversión en un Registro electrónico, gráfico y digitali-

1. MANZANO SOLANO, A., *Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso de universitarios*, II, Centro de Estudios Registrales, 1994, pg. 405.
2. Aunque la especialidad se concibió como una característica peculiar del nuevo sistema frente a las hipotecas ocultas y generales su aplicación englobó, desde 1861, tres aspectos distintos: el titular, la finca y el derecho. Cfr. GÓMEZ GÁLIGO, J., «El principio de especialidad registral», *RCDI*, núm. 625, 1994, pgs. 2396-2400.
3. ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. A., *Derecho inmobiliario registral*, 2<sup>a</sup> ed., Comares, 2006, pg. 7.
4. Cfr. GÓMEZ DE LA SERNA, P., *La Ley hipotecaria comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera*, I, Revista Legislación, 1862, pg. 536.
5. Cfr. DÍEZ-PICAZO, h. *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, III, 4<sup>a</sup> ed., Civitas, 1995, pg. 524. En sentido parecido, cfr. CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B., *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, I, Centro de Estudios Registrales, 1969, pg. 591. Este autor había expuesto gráficamente que «nuestra publicidad registral está concebida así como una hermosa estatua con pies de barro».

zando que agilice los procesos de recepción y tramitación de documentos, optimice los mecanismos de protección y simplifique los cauces de publicidad formal<sup>6</sup>.

Por otro, la implantación de bases gráficas en el Registro de la Propiedad no es un hecho reciente porque el afán de asociar al Registro un plano en papel está presente desde los inicios de nuestra historia hipotecaria.

El primer intento de dotar al Registro de sustancia física fue la Ley del Catastro de 1906. A ejemplo del sistema australiano, el artículo 88 exigía que para la práctica de un asiento se acompañase al título «el plano catastral, si está formado el Catastro, o una hoja del Registro del Catastro debidamente autorizada, en período de Avance»<sup>7</sup>. De esta manera se pretendía trasladar la información catastral a los Libros del Registro. Sin embargo, la aplicación práctica de esta norma de coordinación fue nula<sup>8</sup>.

En 1919, los Registradores propusieron determinar gráficamente los linderos a través de la inclusión en el título de un plano de la finca. Como la lentitud y las dificultades de los trabajos catastrales hacían imposible el empleo de bases gráficas oficiales proporcionadas por el Catastro, los Registradores plantearon que fuera suficiente un plano elaborado *ad hoc* por un técnico en topografía<sup>9</sup>. Sin embargo, no consta que esta propuesta fuera acogida por el legislador por lo que no fue objeto de estudio o desarrollo posterior.

MUÑOZ CARIÑANOS y GARCÍA GARCÍA propusieron *lege ferenda* como medio de modernización del Registro de la Propiedad el empleo de mapas y sistemas gráficos en un doble nivel. En primer lugar, un plano individual en el que aparecerían gráficamente representadas las características físicas de cada inmueble y que se incorporaría al folio registral y en segundo lugar un plano general de cada zona que reúna los diversos mapas individuales<sup>10</sup>.

El Real Decreto 1030/1980, de 3 de mayo, sobre coordinación del Registro con el Catastro establecía en la Norma 3ª.b) que la cédula catastral que se debía adjuntar al título debía contener un plano de la finca<sup>11</sup>.

Sin embargo, una cosa es que el Registrador pueda incorporar al título inmatriculador un mapa de la finca y otra absolutamente distinta que cuente con un sistema de bases gráficas digitales.

El primer precedente normativo para la instauración de una base gráfica en los Registros de la Propiedad fue la RDGRN 31-8-1987 (BOE 10-9-1987). En concreto, su apartado Sexto estableció que a título experimental en los Registros «se dispondrá progresivamente de una base gráfica, a escala unificada», para que el Registrador pueda identificar y situar las fincas. El avance de las técnicas informáticas facilitó que el Real Decreto 430/1990, de 30 de marzo, generalizara el proyecto iniciado por la RDGRN 31-8-1987. El citado Real Decreto de 1990 introdujo el artículo 398.b)

6. Sobre las ventajas de la adopción de un Registro electrónico y sus diversas manifestaciones, cfr. VILCHES TRASSIERRA, A. J., «Hacia el Registro electrónico», *Libro-Homenaje al Profesor Manuel Amorós Guardiola*, Centro de Estudios Registrales, 2006, pgs. 2899-2932.
7. Sobre la relevancia del Catastro en la publicidad de los derechos reales y el influjo australiano de la Ley de 1906, cfr. COSTA MARTÍNEZ, J., *Reorganización del notariado, del Registro de la Propiedad y de la Administración de Justicia*, vol. XIII, 2ª ed., Biblioteca Costa, 1917, pgs. 77-78; GONZÁLEZ MARTÍNEZ, J., *Estudios de Derecho hipotecario y Derecho civil*, I, Ministerio de Justicia, 1948, pg. 95 y ROCA SASTRE, R. Mª/ROCA SASTRE MUNCUNILL, L./BERNÀ XIRGO, J., *Derecho hipotecario*, 11ª, 9ª ed., Bosch, 2008, pg. 255.
8. En opinión de MUÑOZ CARIÑANOS, F./GARCÍA GARCÍA, J. M. («Identificación de fincas rústicas», *RCDI*, núm. 505, 1974, pgs. 1352 y 1379), el artículo 38 LCP no fue de aplicación a pesar de que la Orden del Ministerio de Justicia de 23-7-1912 (Gaceta 24-7-1912) y la del Ministerio de Hacienda de 1-2-1944 (BOE 4-2-1944) recordaron a las Jefaturas Provinciales de Hacienda la necesidad de cumplir esta norma.
9. Cfr. «Resumen de las Memorias redactadas por los Registradores de la Propiedad correspondientes al año 1919», *Anuario de la Dirección General de los Registros y del Notariado de año 1922*, Imprenta Estanislao Maestre, Madrid, 1923, pgs. 497-498.
10. Cfr. MUÑOZ CARIÑANOS, F./GARCÍA GARCÍA, J. M., «Identificación de fincas rústicas», pgs. 1376-1403. Este sistema de planos podría emplearse –según los autores– en las tareas de deslinde e identificación de fincas. Al mismo tiempo, combatiría algunos vicios registrales como la doble inmatriculación.
11. Este Real Decreto no modificó las disposiciones de la Ley o Reglamento Hipotecarios relativas a la descripción de las fincas aunque éstas sí fueron alteradas por el Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre, que modificó el artículo 51 RH para implantar la posibilidad de completar la descripción de la finca con referencia a un plano, si bien la constancia de éste no se incorporaba al folio.

RH que establecía que los Registros contarían con una base gráfica proporcionada por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en soporte papel o digitalizado para la identificación de las fincas.

La creación de un sistema de bases gráficas recibió un nuevo impulso con ocasión de la Instrucción de la DGRN 2-3-2000 (BOE 21-3-2000), sobre la implantación de la base cartográfica catastral en los Registros de la Propiedad. En ella se pone de manifiesto que «una de las necesidades tradicionalmente sentida en el ámbito del Registro de la Propiedad ha sido el poder identificar las fincas objeto del tráfico jurídico mediante un soporte cartográfico que permita su precisa delimitación territorial, robusteciendo la seguridad jurídica de las transmisiones patrimoniales». Esta Instrucción tuvo su precedente en el Convenio suscrito entre el Colegio de Registradores de la Propiedad, la Dirección General del Catastro y la Dirección General de los Registros y del Notariado el 11-11-1999<sup>12</sup>. A través de este Convenio, la Dirección General del Catastro se comprometió a entregar paulatinamente a los Registradores la cartografía catastral para el desarrollo de sus funciones.

El respaldo legal definitivo para las bases gráficas lo constituye la regla 1ª del artículo 9 LH en la redacción dada por la Ley 24/2001, de 28 de diciembre. Esta norma introdujo tres nuevos párrafos en los que se permite que la identificación de las fincas registrales se complete mediante la incorporación al título inscribible de una descripción planimétrica y gráfica de la finca que puede ser catastral, urbanística o siniplenicente topográfica.

La redacción del artículo 9.1" LH concluye estableciendo que «los Registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente».

Para la gestión de la información gráfica digital, el Colegio de Registradores de la Propiedad ha desarrollado el programa *GeoBase*, para el que cuenta con el asesoramiento y formación del Servicio de Cartografía de la Universidad Autónoma de Madrid. Esta herramienta informática aplicada a la práctica registral fue presentada en 2001 y supone la materialización de lo dispuesto en el Convenio de 1999 y en la Instrucción de la DGRN de 2000. Este programa consiste en la incorporación a los Registros de la Propiedad de un sistema de información gráfica que sirve para completar la identificación de las fincas registrales y para proporcionar a quienes tengan interés legítimo toda la información jurídico-territorial que afecta a un inmueble.

El proyecto de bases gráficas registrales supone un paso adelante en la técnica del doble plano, ya que el plano general del que hablaban MUÑOZ CARIÑANOS y GARCÍA GARCÍA se puede elaborar digitalmente en la propia oficina registral.

### III. LA IDENTIFICACIÓN GRÁFICA DE FINCAS REGISTRALES

#### 1. El proyecto de bases gráficas registrales

GeoBase pretende conseguir a través del empleo de bases gráficas una identificación clara y perfecta de las fincas con la que aumentar el nivel de seguridad en las descripciones inmobiliarias. Este proyecto persigue que las fincas inmatriculadas tengan una representación gráfica oficial que permita su perfecta localización mediante la definición gráfica y objetiva de los linderos, la superficie y la concreta ubicación de la finca sobre el territorio. Lo que pretende, en suma, es lijar el lugar preciso que ocupan las fincas registrales y su relación con las propiedades colindantes.

Si las bases gráficas determinan la posición geográfica de las fincas registrales cuando traducen a lenguaje gráfico la descripción literaria de una finca –que, su vez, pretende dar forma a la propiedad–, es porque se quiere describir gráficamente el dominio extrarregistral y, por tanto,

12. El texto íntegro del Convenio aparece en GARCÍA GARCÍA, J. M., *Código de legislación inmobiliaria, hipotecaria y del Registro Mercantil*, 3ª ed., Civitas, 2001, pgs. 2857-2859.

establecer la extensión de la presunción de legitimación<sup>13</sup>. Por este motivo, tiene mucho sentido asociar GeoBase con la opinión de MUÑOZ CARIÑANOS y GARCÍA GARCÍA sobre la importancia del Registro en la determinación de la línea del derecho de propiedad:

«De esta lírica tiene mucho que decir el Registro de la Propiedad, perdiendo coniprenderse la importancia del mismo para concretar la delimitación poligonal de la finca por lo siguiente: si el derecho de propiedad exige, por su propia naturaleza, como todo derecho real, la absolutividad o eficacia *erga omnes*, esto presupone que esa línea poligonal pueda ser conocida por todos, habida cuenta de que cabe que no coincida con la línea de signos externos visibles. Y la mejor manera de exteriorizarla y darla a conocer es consignándola y describiéndola en los Libros del Registro»<sup>14</sup>.

El Proyecto GeoBase consiste, por canto, en la incorporación de un sistema de información gráfica, digital y georreferenciada que complementa la tradicional identificación alfanumérica de la finca registral y determina la línea poligonal asociada al límite del derecho inscrito. La seguridad jurídica aumenta porque se agrega al Registro una herramienta digital destinada a la medición de la superficie de las fincas y a la elaboración y conservación de las descripciones digitales de las fincas que se inmatriculan y de las ya inmatriculadas. A través de esta aplicación tecnológica, las fincas registrales ya no quedan descritas únicamente de manera literaria en el Solio registral sino también por medio de una base gráfica oficial en formato digital aprobada por el Registrador.

Para fomentar la seguridad jurídica en la descripción de las fincas registrales, GeoBase se asienta sobre tres reglas fundamentales. Las fincas no lindan con personas sino con otras fincas; ocupan un lugar geográfico determinado; y tienen una forma característica<sup>15</sup>.

i) La descripción *per relationem* ha hecho que las fincas no lindaran con fincas sino con personas. Aunque esta forma de proceder a la descripción tabular haya sido una constante desde el nacimiento del Registro, hoy en día se entiende que es insuficiente y que es necesario emplear criterios más permanentes a través de la referencia a las fincas colindantes<sup>16</sup>.

ii) Si las fincas registrales ocupan un lugar determinado es porque están en un lugar concreto que se puede describir por referencia a un municipio, paraje o calle, número, etc. o a través de un conjunto de coordenadas geoposicionales. De esta forma, se impedirá que se inmatriculen fincas de las que se desconoce el lugar donde se encuentran o fincas imaginarias. El empleo de bases gráficas también evitará que se produzcan nuevas inmatriculaciones de fincas con una localización ambigua que pueda corresponderse con varias propiedades, ya que compete al Registrador velar por la relación que existe entre la descripción gráfica, la literaria y la realidad física.

iii) El artículo 51.1.2º RH establece que la situación de las fincas rústicas se debe determinar expresando sus linderos por los cuatro puntos cardinales. Sin embargo, las fincas no siempre tienen una forma poligonal regular, en la que los puntos cardinales se corresponden exactamente con la posición de las fincas colindantes. La realidad puede ser mucho más compleja. Es posible que existan entrantes entre fincas que difícilmente se podrán reflejar adecuadamente en la tradicional descripción literaria. Sin embargo, GeoBase salva esta deficiencia a través del empleo de bases gráficas sobre las que fácilmente se pueden plasmar las peculiaridades derivadas de la propiedad.

Para llevar a cabo el diseño de las bases gráficas de las fincas registrales, GeoBase cuenta con tres vistas del mismo territorio desde perspectivas distintas que se complementan mutuamente. La primera y principal es una ortofoto georreferenciada del terreno tomada de un sistema de información gráfica que se actualiza progresivamente.

Un ejemplo sencillo y accesible a todos de una base gráfica similar a la que emplea GeoBase para la localización de las fincas registrales es la que proporciona *Google Earth*. Aunque la calidad

13. No obstante, la función básica de GeoBase cuando procesa una base gráfica no es llevar a cabo una demarcación del dominio sino dar forma a la finca registral. Esto implica que la base digital de una finca no es más que la representación gráfica de la descripción alfanumérica del folio registral.

14. MUÑOZ CARIÑANOS, F./GARCÍA GARCÍA, J. M., (Identificación de fincas rústicas.), pg. 1323.

15. Cfr. Nota de prensa emitida por el Colegio de Registradores de la Propiedad en fecha 6-2-2001.

16. Las limitaciones de los linderos en materia de identificación han sido puestas de relieve por PINTO RUIZ, J. («Identificación y determinación de fincas y su publicación», RJC, 1959, pg. 784), para quien en caso de descripción *per relationem* «una finca no queda determinada por su extensión y por sus linderos, pues para una extensión determinada pueden crearse infinitas figuras geométricas con cuatro linderos».

de las imágenes es muy similar en zonas urbanas existen importantes diferencias en determinados ámbitos rurales porque el grado de detalle que alcanzan las ortofotografías actuales de GeoBase es más uniforme y mayor. No obstante, la diferencia fundamental entre ambas representaciones radica en que *Google Earth* emplea, habitualmente, imágenes tomadas directamente de satélites mientras que GeoBase utiliza ortofotografías, esto es, fotografías aéreas corregidas para homogeneizar el terreno en una imagen en dos dimensiones.

La ortofoto es, por tanto, una fotografía obtenida en proyección ortogonal, en la que todos los elementos de la imagen están representados a la misma escala porque se corrigen las deformaciones del terreno para su correcta representación. La ortofoto muestra una imagen vertical en un ángulo de 90 grados de todos los puntos, una vez corregidas las diferencias de nivel para que aparezcan con la misma escala. En caso de omitirse este proceso de corrección los puntos de la superficie terrestre que estuvieran más elevados –más próximos a la lente– aparecerían mayores, mientras que los más bajos –más alejados– se mostrarían más pequeños de lo que realmente son. Un ortofotomapa o fotoplano es el producto final que genera una ortofoto a la que se ha añadido la información característica de un mapa <sup>17</sup>.

La segunda vista que ofrece GeoBase se corresponde con el parcelario catastral proporcionado anualmente por la Dirección General del Catastro <sup>18</sup>. La tercera se forma a través un mapa topográfico de la zona. Este mapa topográfico se toma del Instituto Geográfico Nacional en escala 1:25.000 ó 1:50.000 <sup>19</sup>. Sobre esta tercera ventana pueden cargarse otro tipo de mapas parcelarios.

Con la información gráfica y alfanumérica relativa a la finca que proporciona el inmatriculante y la que suministran las distintas ventanas, el personal del Registro elabora la base gráfica de la finca y la plasma digitalmente sobre el ortomapa. Una vez que se completa la base gráfica de la finca se puede reflejar en el folio registral a través de una nota marginal. El artículo 9.1<sup>a</sup> LH permite la práctica de esta nota por la que se deja constancia, a petición del titular registral, de la existencia de una base gráfica directamente vinculada con su derecho y su finca registral.

La elaboración de las bases gráficas no se reduce a las nuevas operaciones de inmatriculación. El Registrador, de oficio con el apoyo de unas Oficinas Técnicas o a instancia de parte, puede recuperar las bases gráficas de fincas ya inmatriculadas <sup>20</sup>. No obstante, la nota marginal en la que se indica la existencia de una base gráfica asociada al folio se lleva a cabo únicamente cuando el diseño se hace a instancia de parte.

Como el programa informático GeoBase emplea para la localización de las fincas registrales las coordenadas UTM, se logra una precisa georreferenciación de las fincas. Gracias a esto, la actualización de las ortofotografías no afecta a las fincas cuya base gráfica se hubiera elaborado.

Una identificación clara y perfecta de las fincas es el complemento ideal para que el Registro

17. En parte del territorio se utilizaron las ortofotos del sistema de información gráfica oleícola empleadas para el recuento de olivos para el cobro de subvenciones de la Unión Europea. En ellas que cada píxel tenía 0,5 metros de lado. Otras veces, las ortofotografías se han tomado de las Comunidades Autónomas, Diputaciones provinciales, Parques Naturales, etc. que llegan a un grado de detalle muy alto: 0,1 metros de lado por cada píxel. Para evitar duplicidades y ahorrar gastos, desde 2006 está en marcha el Plan Nacional de Ortofotografía Aérea –[http://www.fomento.es/NR/rdonlyres/6CFB3BF1-D6B9-46A4-BEDB-36F50B5F092B/3678/bol17\\_p4.pdf](http://www.fomento.es/NR/rdonlyres/6CFB3BF1-D6B9-46A4-BEDB-36F50B5F092B/3678/bol17_p4.pdf) (Página vista el 17 de noviembre de 2008)– que pretende la actualización de las ortofotografías cada dos años. La georreferenciación de la base gráfica permite la sustitución de las ortofotografías por otras más modernas sin necesidad alterar la descripción de cada finca.
18. No obstante, la lentitud y complejidad de la carga del parcelario catastral ha hecho que, en ocasiones, la actualización de esta ventana se haga con una mayor periodicidad. La posibilidad que tienen los Registradores de acudir a la Oficina virtual del Catastro –<http://ovc.catastro.meh.es/> (Página vista el 17 de noviembre de 2008)– para tener noticia del estado catastral permite que la vista catastral de GeoBase no esté absolutamente actualizada.
19. Cfr. JUEZ PÉREZ, A., «Identificación gráfica de fincas registrales», *Revista jurídica de Castilla-La Mancha*, núm. 42, 2007, pg. 119. Aunque la escala es demasiado pequeña dado su escaso detalle, es muy útil (especialmente en zonas rústicas) para localizar, de un modo más preciso, las fincas porque en ese mapa aparecen los nombres de los parajes y constan los diferentes accidentes geográficos (ríos o arroyos, por su nombre) y las vías de comunicación.
20. Cfr. REQUEJO LIBERAL, J., *Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base)*, Lex Nova, Valladolid, 2007, pgs. 32-33. Las Oficinas Técnicas pueden proceder a la identificación de las fincas urbanas y las rústicas provenientes de concentración parcelaria en las que, en principio, las tareas de localización son más sencillas. Este trabajo será entregado a los Registradores para que analicen si cada recinto constituye la representación gráfica de la finca registral.

publique con las mayores garantías cuál es la exacta posición física de las fincas. Por ello, el empleo de una herramienta gráfica es un instrumento que puede garantizar las diversas situaciones jurídico-inmobiliarias, incluso de las que afecten a datos de hecho <sup>21</sup>.

En definitiva, GeoBase proporciona una mayor seguridad tanto al titular de la finca registral como a las personas interesadas en ella porque aporta una identificación clara y precisa de la finca registral y porque, como vamos a ver más adelante, proporciona una *información jurídica global* de sus posibilidades efectivas.

## 2. Necesaria reforma de la relación entre el Registro y el Catastro

La idea de emplear un sistema de identificación gráfica de las fincas registrales altera sustancialmente las bases de la coordinación catastral propuestas por la Ley 13/1996. Esta Ley dio un renovado impulso a las tareas de coordinación entre el Registro y el Catastro en los artículos 50 a 57 para lo cual reguló una coordinación que es *forzosa* en el momento de la inmatriculación. A tal efecto, en el artículo 53.Siete se recoge una medida que tiende a garantizar la perfecta adecuación o correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral <sup>22</sup>. Para lograr este objetivo, se exige la aportación, junto al título inmatriculador, de una certificación catastral descriptiva y gráfica *totalmente coincidente* con la descripción de la finca hecha en el título inmatriculador <sup>23</sup>.

En este sentido, entiendo que el sistema de bases gráficas registrales es decididamente incompatible con lo dispuesto en el artículo 53.Siete de la Ley 13/1996 porque son dos formas distintas de abordar las relaciones entre el Registro y el Catastro.

En primer lugar, mientras que GeoBase propone una coordinación gráfica y digital con el Catastro, la Ley 13/1996 emplea medios certificados en papel.

Sin embargo, la incompatibilidad fundamental entre estos dos sistemas se fundamenta en dos razones de fondo. Primera: porque GeoBase presume, sobre la base del Convenio suscrito en 1999 entre los Registradores y las Direcciones Generales de los Registros y del Notariado y la del Catastro, la entrega de información gráfica para que los Registradores puedan identificar las fincas e intentar de oficio la coordinación con el Catastro. Segunda: porque las bases gráficas no conducen a una coordinación *absoluta* con el Catastro Inmobiliario. La coordinación que se regula en el artículo 53.Siete de la Ley 13/1996 es absoluta porque de la letra del precepto y de la interpretación de la DGRN se exige que la descripción de la finca registral sea totalmente coincidente con la de la parcela catastral. En cambio, la relación entre el Registro y el Catastro por medio de GeoBase conduce a una coordinación *relativa* que parte de la situación catastral pero luego defiende la independencia funcional del Registro que debe permitir, por tanto, que la base gráfica registral de una finca sea diferente de la catastral.

Tras el estudio y la comparación entre estos dos sistemas vigentes y contradictorios destinados a la coordinación entre el Registro y el Catastro, entiendo que la que propone GeoBase es preferible por resultar más sencilla y razonable. La coordinación basada en la absoluta coincidencia entre la descripción catastral y la del título resulta excesiva porque una pequeña diferencia entre ambas determina automáticamente, sin un mayor análisis, la denegación de la inmatriculación. En cambio, las bases gráficas registrales permiten el examen razonado bajo la responsabilidad del Registrador de la correspondencia entre las descripciones del título y la gráfica.

- 
21. Cfr. REQUEJO LIBERAL, J., «Descripción de fincas y bases gráficas en el nuevo artículo 51 RH», La reforma de los Reglamentos Hipotecarios y del Registro Mercantil, Centro de Estudios Registrales, 1998, pg. 196.
  22. Gran parte de los preceptos de la Ley 13/1996 que regulan la coordinación del Registro con el Catastro han sido derogados por el Real Decreto Legislativo 1/2004 que aprobó el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el artículo 53.Siete mantiene plenamente su vigor.
  23. Este requisito ha sido interpretado de un modo inflexible. Diversas Resoluciones (RRDGRN 30-7-2005 [RJ 2005, 6879], 30-7-2005 [RJ 2005, 6942] y 7-7-2006 [RJ 2006, 6140], entre otras) han rechazado la inmatriculación por falta de presentación de la certificación catastral absolutamente coincidente con la descripción del título. Especialmente interesante resulta la RDGRN 5-1-2005 (RJ 2005, 3315), que confirmó la calificación negativa del Registrador que suspendió la inmatriculación «por observarse que la certificación catastral descriptiva y gráfica no es coincidente con la descripción de dicha finca en cuanto a su superficie». En este mismo sentido, cfr. 26-6-2003 (RJ 2003, 6079), 22-11-2007 (RJ 2007, 8523), 4-12-2007 (RJ 2008, 2083) y 12-5-2008 (RJ 2008, 2797).

¿Cómo se concilia, entonces, la incompatibilidad entre ambos sistemas? ¿Qué ocurre si la descripción catastral es distinta de la del título? La independencia funcional que defiende GeoBase, ¿limita o matiza la exigencia de la total coincidencia entre las descripciones para la inmatriculación?

La solución a esta cuestión no es sencilla. En los casos en los que la parcela catastral no coincide con la descripción de la finca surge un problema de estricta legalidad porque hay un choque entre sistemas opuestos. En aplicación del principio de legalidad, al Registrador no le quedara otra salida, por orden del artículo 53.Siete de la Ley 13/1996, que denegar la inmatriculación hasta que, tras la reforma del Catastro, se logre la plena coincidencia. Sin embargo, el uso de bases gráficas en el propio Registro exige una nueva forma de afrontar la coordinación con el Catastro basada en la independencia del Registro –por las funciones que tiene atribuidas– para describir las fincas. Entiendo que para llevar a cabo este replanteamiento de la coordinación legalmente establecida es indispensable preguntarse cuál es la función que desempeña en el Ordenamiento jurídico el mandato que se contiene en el artículo 53.Siete de la Ley 13/1996.

Si para poder proceder a la inmatriculación de una finca es necesaria la certificación catastral se podría pensar que es una herramienta para controlar o probar la titularidad jurídica. Sin embargo, el requisito de la total coincidencia no debe interpretarse así. Esto supone que el interés que el legislador pretende satisfacer al exigir la correspondencia entre la certificación catastral y el título no es asegurar que el inmatriculante sea el propietario. En primer lugar, porque el Catastro es un Registro administrativo del que no se pueden extraer consecuencias jurídico-reales y, en segundo lugar, porque conforme al artículo 9 LCI, la titularidad catastral puede estar basada en otros derechos distintos de la propiedad como una concesión administrativa, el derecho de superficie o un usufructo. Además, el artículo 3 LCI establece que los datos catastrales se presumirán *iuris tantum* ciertos «a los solos efectos catastrales». Todo ello determina la insuficiencia del Catastro para la prueba de la propiedad del titular catastral<sup>24</sup>.

Entonces, si la certificación catastral no pretende ser un elemento para asegurar que el inmatriculante es el *verus dominus* de la finca ¿qué interés satisface el artículo 53.Siete de la Ley 13/1996? En mi opinión, el apoyo en el Catastro procura dotar de carácter objetivo e independiente a la descripción física de las fincas. Hasta la entrada en vigor de la Ley 13/1996 la inmatriculación se ha caracterizado por estar basada en un régimen de libertad y subjetividad. Si quienes solicitan la inmatriculación son quienes describen las fincas sin que el Notario ni el Registrador tengan medios para controlarlas eficazmente surgen una serie de irregularidades (dobles inmatriculaciones, excesos o defectos de cabida, inmatriculación de fincas imaginarias o de localización ambigua) que reducen y llegan a poner en entredicho la eficacia de la publicidad registral.

Para evitar estas situaciones, el legislador pensó que el Catastro podía suministrar la sustancia física a los derechos inscritos dado que la parcela catastral y la finca registral son conceptos relativamente análogos. Del cotejo de los artículos 9.1º LH y 3 LCI se deriva que el Registro y el Catastro parten para el cumplimiento de sus fines propios del mismo objeto material: el terreno objeto del dominio que al mismo tiempo es una fuente de riqueza tributaria y de la gestión pública. Para la adecuada gestión de los tributos cuya base imponible sean determinados derechos reales inmobiliarios y otras políticas públicas, la Administración levanta un mapa topográfico que luego es dividido en parcelas cada una de las cuales corresponde a un sujeto pasivo del tributo. Por tanto, el Catastro lleva a cabo una objetivización de los linderos de las parcelas catastrales independientemente de la voluntad de los titulares y de la existencia en la realidad física de accidentes o circunstancias estables. Entonces, si el apoyo en el Catastro erradica una de las lagunas clásicas de nuestro sistema tabular, es comprensible –aunque pueda no compartirse o criticarse– que se intente coordinar, sobre todo en lo que a las fincas rústicas se refiere, el Registro con Catastro por medio del traslado de las parcelas catastrales<sup>25</sup>.

24. Cfr. GÓMEZ PERALS, M., «Relaciones entre el Registro de la Propiedad y el Catastro: ¿Coordinación?», *RCDI*, núm. 699, 2006, pgs. 100-102. Las limitaciones del Catastro como medio de prueba de la propiedad ha sido puesta de manifiesto por la jurisprudencia en las SSTs 16-12-1988 (RJ 1988, 9470), 26-5-2000 (RJ 2000, 3498) y AP León 27-4-2000 (AC 2000, 4842) y Navarra 29-6-2001 (JUR 2001, 230191), entre otras.

25. Cfr. MORALES MORENO, A. M., *Publicidad registral y datos de hecho*, Centro de Estudios Registrales, 2000, pg. 163. En el mismo sentido, MIRÓN PÉREZ, J., «Actuaciones destinadas a mejorar la situación del Catastro en los países candidatos», *Catastro*, núm. 45, 2002, pg. 47. Para este autor, «el Catastro es fundamentalmente el imprescindible soporte gráfico del Registro de la Propiedad».



Por estas razones, la finalidad de la certificación catastral no es dar mayor certeza al derecho de propiedad sobre la finca que se inmatricula sino identificar físicamente las fincas conforme a criterios objetivos e independientes <sup>26</sup>. De esta forma, la exigencia del artículo 53.Siete hay que enmarcarla dentro de los requisitos físicos de la inmatriculación, puesto que la función que desempeña la certificación catastral es evitar que los datos descriptivos de las fincas se registren únicamente conforme a la declaración del inmatriculante. Por esta razón, la DGRN ha exigido la absoluta coincidencia entre la finca y la parcela sin permitir alteraciones, aunque sean pequeñas.

A través de lo dispuesto en el artículo 53.Siete de la Ley 13/1996, se soluciona uno de los grandes vacíos de nuestro sistema: la ausencia de una base física o territorial sobre la que asentar los procedimientos de inmatriculación. Por tanto, la certificación no cumple un requisito material sino meramente formal o procedimental, ya que no es más que un medio para evitar esa arbitrariedad en las descripciones de los inmuebles que tantos problemas ha causado. Pues bien, esta misma finalidad se logra con el sistema de bases gráficas registrales. Por esta razón, es lícito pensar que los Registradores que tengan instalado GeoBase y observen que la certificación catastral no se corresponde con el dominio por un *error* imputable exclusivamente al Catastro puedan inaplicar en el caso concreto el artículo 53.Siete de la Ley 13/1996.

Si tuviéramos que aplicar estrictamente lo dispuesto en el artículo 53.Siete de la Ley 13/1996, dada la insuficiencia del Catastro en materia de propiedad <sup>27</sup>, en determinados casos, llegaríamos a supuestos contrarios a la función registral y al orden público porque este artículo vincula absolutamente la decisión del Registrador. Si la descripción de las fincas registrales se hace con base en el Catastro y éste es erróneo, trasladar esta información al folio registral implica una contradicción en el propio sistema tabular porque el Registro no recogerá la propiedad del titular registral <sup>28</sup>.

Los problemas de inmatriculación asociados a la estricta aplicación del artículo 53.Siete de la Ley 13/1996 quedan solucionados con GeoBase. A través de esta herramienta, el propio Registrador puede formarse una idea de la situación y posición de la finca registral con apoyo en la información gráfica y la alfanumérica que se le proporciona, por lo que podrá *dibujar* la base gráfica de la finca aunque ésta sea parte de una parcela catastral, esté constituida por varias parcelas completas o una y parte de otra parcela catastral.

Indudablemente, para que el Registrador acepte la base gráfica de una finca no debe tener dudas acerca de la correspondencia entre la descripción gráfica y la alfanumérica. Para ello es necesario que el Registro de la Propiedad cuente con una serie de herramientas para localizar e identificar el terreno que forma la finca registral. En este sentido, la ayuda del Catastro resulta esencial para emplazar la finca en una zona determinada, pero una vez ubicada el Registrador únicamente debe prestar atención a la ortofoto, para que pueda determinar la exacta posición de los linderos. Junto con la coherencia en materia de linderos, el Registrador debe examinar la mención de la cabida que deberá ser acorde con la que aporta el programa informático tras la objetivización de los linderos. La discrepancia en la cabida de las fincas es más flexible en el sistema de bases gráficas que en el artículo 53.Siete de la Ley 13/1996 porque es consciente de que es prácticamente imposible lograr la exactitud en la medición <sup>29</sup>.

Cuando el Registrador examina la correspondencia entre la base gráfica y la descripción alfanumérica debe prescindir de los elementos empleados para la tarea de localización inicial. Así, una discrepancia con la descripción catastral no debería ser obstáculo para el diseño de la base

26. En el mismo sentido, cfr. CURIEL LORENTE, F., «Inmatriculación de fincas, inscripción de excesos de cabida y doble inmatriculación», *La reforma de los Reglamentos Hipotecario y del Registro Mercantil*, Centro de Estudios Registrales, 1998, pgs. 334-335.

27. Cfr. VÁZQUEZ ASENJO, O. G., «Concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad (relaciones entre el Registro y el Catastro)», *BOCRE*, núm. 109, 2004, pgs. 3346-3352; JUEZ PÉREZ, A., «Identificación gráfica de fincas registrales», pgs. 112-115 y REQUEJO LIBERAL, J., *Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad*, pgs. 89-105.

28. La lentitud con la que se corrigen las declaraciones catastrales erróneas supone, ilógicamente, a mi juicio, que un perfecto propietario no puede beneficiarse de los efectos protectores del Registro de la Propiedad por un defecto al que es ajeno y que únicamente es imputable al Catastro.

29. Se entiende que no hay dudas sobre la identidad de la finca si la superficie que refleja el título inmatriculador está dentro de la horquilla del 10% de la cabida dada por el programa informático. Cfr. Instrucción DGRN 2-3-2000 [BOE 21-3-2000].

gráfica si con los documentos que se presentan y de la información gráfica el Registrador formula una convicción firme de que el Catastro es *erróneo*. Por tanto, razones de dinamismo del tráfico jurídico inmobiliario pueden conducir a que el Registrador acepte la inmatriculación de una finca antes de la modificación del Catastro, para lo cual podrá exigir que se solicite la rectificación del parcelario catastral.

Ea falta de coherencia entre GeoBase y lo dispuesto en el artículo 53.Siete de la Ley 13/1996 obedece a que el sistema de identificación gráfica de fincas registrales todavía no es una realidad implantada en todos los Registros<sup>30</sup>. Es de esperar que cuando esté totalmente implantado, el artículo 53.Siete sea derogado o, al menos, reformado sustancialmente<sup>31</sup>. Hasta que esto no se produzca deberá seguir en vigor porque la objetividad de las descripciones reporta mayores beneficios que las desventajas de la lentitud en la actualización del Catastro. No obstante, dadas las imperfecciones de todo sistema de medición es necesario que se permita la inmatriculación de las fincas perfectamente identificadas y sobre las que no haya dudas relativas a su configuración física aunque tengan una cabida distinta de la que se recoge en el Catastro.

Además, se puede considerar que el artículo 53.Siete de la Ley 13/1996 ha quedado relegado a un segundo plano desde que los Registradores tienen acceso directo al parcelario catastral por medio de la Oficina Virtual del Catastro<sup>32</sup>. A través de ella, los Registradores pueden llevar a cabo una consulta masiva de los datos catastrales totalmente actualizados y gestionar certificados telemáticos. Si el Registrador tiene acceso directo al Catastro actualizado, no se comprende bien porqué el inmatriculante debe aportar un certificado en papel que puede incluso estar desfasado y que recoge una información que el Registrador por sí sólo puede conocer.

La implantación y el empleo de bases gráficas no pretenden desarrollar un sistema de información enfrentado o contrapuesto al Catastro ni convertir a los Registros de la Propiedad en oficinas topográficas porque esa no es la función que les corresponde. El Registro de la Propiedad debe ser fiel a los cometidos que le son propios, por ello debe progresar para mejorar la seguridad jurídica que proporciona. Si a través del desarrollo de nuevas tecnologías se protegen de un modo más efectivo los derechos reales inscritos, no habrá ningún inconveniente en implantar las bases gráficas registrales. No obstante, una consecuencia colateral que se seguirá de este aumento de la seguridad jurídica a través de bases gráficas es que el Catastro –por coherencia interna del sistema– perderá parte de la importancia que la Ley 13/1996 le atribuyó en materia registral.

Las diferentes funciones del Registro de la Propiedad y del Catastro Inmobiliario y el riesgo de una posible falta de paralelismo o correlación entre el derecho de propiedad y la parcela catastral justifican la existencia de una base gráfica propia en las oficinas del Registro. En el caso de que exista –como es habitual– correspondencia entre la propiedad y la parcela catastral, el Registro utilizará el trazado catastral para la identificación del perímetro registral. Sin embargo, como afirmó el *III Congreso de Registradores de España*, si la finca registral coincide plenamente con la parcela catastral, «aunque el Registro copie el trazado y lo utilice sin modificaciones, el Catastro no está definiendo la finca registral/pues para ello es necesario que el Registrador valide la operación de identificación con el resto de información registral. La gráfica de la finca adquiere un mayor valor, que no tiene cuando es una delimitación de parcela con fines fiscales»<sup>33</sup>.

No obstante, en el éxito de este nuevo sistema de descripción de las fincas registrales influirán, decisivamente, tres factores.

30. Las estadísticas de mayo de 2008 proporcionadas por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España muestran que el sistema de identificación gráfica de fincas registrales está implantado en más de uno de cada cuatro Registros. En concreto, 261 Registros distribuidos por toda la geografía nacional. Durante estos años de trabajo se han validado 467.409 superficies de suelo que se corresponden con 4.035.589 fincas registrales.
31. RODRÍGUEZ OTERO, L. (Instituciones de Derecho hipotecario, I, Dijusa, 2007, pg. 491) critica la exigencia de absoluta coincidencia entre la finca registral y la parcela catastral que propone el artículo 53.Siete de la Ley 13/1996. Entiende que es excesivo y que resultaría suficiente «con que la certificación sea lo suficientemente coincidente para que no haya dudas».
32. En relación a la Oficina Virtual del Catastro, cfr. ALONSO PENA, C., «Nuevos escenarios de colaboración en el mantenimiento de la información catastral», Catastro, núm. 56, 2006, pgs. 41-64. Esta Oficina tiene diversas presentaciones: una de acceso libre y otra en la que previo registro se puede tener noticia de datos protegidos.
33. Conclusión 5ª del 11º Congreso de Registradores de España, celebrado en Granada en noviembre de 2006. cfr. <http://217.116.9.134/REGISTRADORES/SIV/SIV-A.asp?TIPO=EMISION&Multicanal=REG&programa=PR3&emision=1> (Página vista 17 de noviembre de 2008).

En primer lugar, es indispensable la generalización de las bases gráficas registrales en todos los Registros de España. De lo contrario se podría caer en una injustificada distinción entre Registros modernizados y tradicionales en función del carácter digital y gráfico de los primeros. Sin embargo, el ritmo de implantación de las bases gráficas, aunque lento, es progresivo y uniforme, con lo que, en principio, llegará a toda España <sup>34</sup>.

En el éxito de GeoBase también intervendrán los costes derivados de la inscripción. Si éstos aumentan es posible que disminuyan las personas que soliciten la inmatriculación o que intenten la inscripción de sus títulos sin aportar la información necesaria para la elaboración de la base gráfica. Sin embargo, los costes de la inscripción no aumentarán porque conforme al artículo 398.c) RH los gastos y financiación de la implantación de las bases gráficas se considerarán como gastos necesarios para el funcionamiento y conservación de los Registros, por lo que serán asumidos por el Colegio de Registradores y no podrán ser repercutidos sobre los usuarios.

Por último, el tercer factor que influirá en la aplicación satisfactoria de las bases gráficas registrales es el volumen de trabajo que van a producir. Entiendo que es una cuestión relevante que debe ser tomada muy en cuenta, ya que las bases gráficas implican una carga extra de trabajo en las oficinas registrales. Si las bases gráficas cumplen una función esencial en el nuevo Registro de la Propiedad, su diseño y validación deben llevarse a cabo sin improvisaciones sino con sumo cuidado, detenimiento y atención. Por esta razón, si los Registradores tuvieran que validar de una sola vez todas las fincas registrales identificadas en un municipio, su labor sería inasumible y se acabarían por descuidar otros cometidos registrales. Sin embargo, como las tareas de validación se llevan a cabo en el momento de realizar cualquier operación registral sobre una finca, el trabajo del Registrador se integra con los demás que se practican a la hora de la calificación, por lo que las bases gráficas no tienen que suponer un aumento considerable de la carga de trabajo. Es más, las bases gráficas una vez validadas constituyen una gran ayuda para los Registradores en el desarrollo de sus funciones de calificación y de expedición de certificaciones.

### III. CRITERIOS REGISTRALES PARA LA VALIDACIÓN

La validación es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador afirma la coincidencia identificativa entre la base gráfica registral y la descripción literaria de la finca. En la medida en la que el Registrador puede dejar constancia tabular de la validación de una base gráfica, esta operación debe llevarse a cabo en sede de calificación y bajo el peculiar régimen de responsabilidad del Registrador <sup>35</sup>.

Para la calificación de un título el Registrador emplea los datos que constan en el título presentado y los que obran en su oficina. Si la validación forma parte de las tareas calificadoras, los medios de los que se puede servir el Registrador para llevar a cabo esta declaración son exactamente los mismos que para la calificación de los títulos. En este sentido, entiendo que la información que proporcionan las distintas ventanas del programa informático que gestiona las bases gráficas sirve para la calificación de los títulos porque es una información que consta en el Registro. El fundamento legal para justificar la inclusión de GeoBase en las tareas de calificación deriva del último párrafo del artículo 9.1<sup>o</sup> LH en la redacción de la Ley 24/2001. Este precepto establece que los Registros «dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de las bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales». Este párrafo, por así decirlo, constituye la puerta de entrada para que todos los artículos de la Ley Hipotecaria influyan y sean influidos por las bases gráficas.

Uno de los riesgos de este sistema es que la validación de las bases gráficas no se haga con absoluto rigor. En caso de que el Registrador valide una base gráfica que no se corresponde con la descripción de la finca podrá incurrir en responsabilidad por error en la calificación. Por los

34. Las bases gráficas se implantan mensualmente en unos 40 nuevos Registros. El ritmo de validación es aproximadamente de 30.000 suelos al mes que se corresponden con unas 275.000 fincas registrales. En este punto, el objetivo del Colegio de Registradores es validar mensualmente 50.000 suelos y 450.000 fincas registrales. Para el año 2010 se espera terminar la fase de implantación de GeoBase en todos los Registros.

35. Cfr. VÁZQUEZ ASENJO, O. G., <<Aplicación de la teoría de las bases gráficas registrales al expediente de dominio>>, *RCDI*, núm. 693, 2006, pg. 210.

efectos que la publicidad registral puede llegar a desplegar sobre fincas validadas, si el Registrador califica de modo positivo la base gráfica de una finca que no lo merece es posible que se cause un daño a un tercero por una negligencia a la hora de examinar los documentos aportados para la validación. Por lo tanto, éste es un punto en el que podría cambiar el régimen de responsabilidad civil de los Registradores <sup>36</sup>.

En la práctica el Registrador puede emplear muy diferentes criterios para declarar la correspondencia de la descripción gráfica y la alfanumérica. A continuación expondré sistemáticamente pero sin ánimo exhaustivo una serie de criterios. En función del sentido favorable o desfavorable y del grado de certeza que proporcionan es posible distinguir criterios invalidantes (que excluyen necesariamente la validación), determinantes (que conducen a la validación) y neutros (que contribuyen a formar el juicio positivo o negativo sobre la validación pero que no la vinculan) <sup>37</sup>.

A) Los criterios invalidantes son aquellos que si se dan, hacen imposible la validación de la base gráfica de una finca porque existe una incoherencia absoluta, de modo que no se puede fijar correctamente la correspondencia de la descripción del folio registral con la gráfica. Se pueden distinguir tres criterios distintos:

i) Una notable diferencia superficial. Conforme al 51.4" RH, la cabida es uno de los datos de hecho que necesariamente deben reflejarse en la inscripción registral. Los medios tecnológicos destinados a la producción de las bases gráficas están capacitados para medir las superficies de las fincas. Si la cabida que consta en el título inmatriculatorio o en la inscripción del dominio y la que proporciona GeoBase difieren en más de un 10% no se podrá validar la base gráfica.

La amplitud de este margen de error facilitará que se recuperen y validen las bases gráficas de muchas fincas ya inmatriculadas. Las nuevas fincas registrales no tendrán obstáculos para la validación habida cuenta de lo que establece el artículo 53.1 de la Ley 13/1996. Sin embargo, considero que por ser un margen relativamente generoso producirá problemas en cuanto a los efectos jurídicos derivados de la validación y la posible extensión de los principios derivados de la publicidad registral al dato de la cabida de la finca. La principal dificultad que nos encontraremos es que en el folio registral la finca aparecerá con una medida distinta que la que proporciona GeoBase.

Cuando entre la cabida del título o de la inscripción y la de la base gráfica haya una desproporción superior al 10% se entiende que hay un problema de identificación. Este problema puede consistir en que a la finca se le ha agregado parte de la cabida de una finca colindante. El empleo de una descripción *per relationem* hace que la mención de la cabida sea tremendamente ambigua. Por este motivo, para evitar problemas de identificación sólo se validarán las bases gráficas de aquellas fincas en las que exista correspondencia entre la información gráfica y la alfanumérica, no sólo en materia de localización sino también en lo referente a la medida superficial <sup>38</sup>.

ii) Incoherencia en los linderos. Los linderos son el elemento fundamental para la localización de la finca registral porque ofrecen una información importantísima de la finca que los convierte en el dato de hecho más relevante. Esta relevancia les llega por dar forma al derecho de propiedad sobre un terreno. A pesar de que lo habitual es que las fincas se describan *per relationem*, en ocasiones, se emplean en la descripción elementos fijos y estables que sirven como linderos objetivos que determinan dónde empieza o termina el dominio registral de un titular. Estos linderos fijos recogidos en una inscripción pueden arrojar no sólo incoherencias sobre la cabida de la finca sino que ellos mismos pueden ser incoherentes con los resultados de la consulta gráfica. Por ejemplo, cuando en el folio aparezca un lindero fijo –una calle, un camino, un río, una acequia o cualquier otro accidente geográfico– que no se corresponda o no pueda ser reconocido en la base gráfica, no será posible la validación.

36. Hasta ahora, los errores en la inscripción de los datos descriptivos de las fincas no generan responsabilidad de los Registradores porque no tienen consecuencias jurídicas. En cambio, si la fe pública registral puede ser aplicada sobre los datos descriptivos de las fincas validadas, los Registradores deberán responder frente al propietario despojado con base en los artículos 296.2º y 300 LH.

37. Agradezco particularmente a Óscar VÁZQUEZ ASEÑO sus aportaciones para la redacción de este Epígrafe.

38. Aunque no se pueda validar la base gráfica si el desfase es superior al 10%, el Registrador la puede mantener como base gráfica *provisional* si existen indicios claros para sostener que la representación gráfica se corresponde con la localización territorial de la finca inmatriculada.

iii) Doble inmatriculación. Por la trascendencia que tienen las bases gráficas en materia de prevención de la doble inmatriculación, este criterio que imposibilita la validación será objeto de análisis en el apartado siguiente.

B) Son criterios determinantes de la validación aquellos que, en caso de que no concurra ninguno de los criterios invalidantes, sirven de fundamento al Registrador para la validación de la base gráfica.

i) Aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica. El artículo 53.Siete de la Ley 13/1996 establece la obligatoriedad de su aportación en las nuevas inmatriculaciones, por lo que en estos casos se acudirá a este criterio para justificar la validación de la base gráfica que se procese.

ii) Empleo de coordenadas geodésicas. La Ley Hipotecaria permite la descripción de las entidades registrales por medio de la manifestación fehaciente del titular de las coordenadas geodésicas. GeoBase cuenta con medios de localización de dichas coordenadas por lo que podrá, de una forma muy sencilla, ubicar de modo indubitado la finca registral. Cuando así ocurra, como no podría ser de otro modo, el Registrador se limitará a la constatación de la ausencia de posibles criterios invalidantes, especialmente la posible colisión con una base gráfica previa. Si de este análisis se deriva que no concurre ninguno de los criterios negativos, el Registrador podrá validar sin riesgo. Del mismo modo, el Registrador únicamente analizará si concurren elementos invalidantes si el propietario localiza su finca con apoyo de medios cartográficos y tecnológicos porque, en este caso, se determina la base gráfica que, si no es contradictoria con otros datos gráficos, se podrá validar con plenas garantías.

iii) Linderos fijos. Cuando la descripción de la finca se haga a través de elementos fijos y estables que el Registrador pueda localizar digitalmente sin margen de error, la configuración y posterior validación de la base gráfica se puede realizar con total seguridad.

C) Por último, existen diversas circunstancias que por sí solas no son suficientes para justificar plenamente la validación o denegación de la gráfica procesada pero que contribuyen a formar la decisión del Registrador. Estos criterios son neutros porque influyen en el juicio positivo o negativo pero no lo determinan. Se acudirá a ellos, por tanto, cuando no concurren en el proceso de validación criterios determinantes o invalidantes. Por este carácter supletorio sólo tendrán relevancia en los procesos de recuperación de bases gráficas de fincas que ya estén inmatriculadas. Asimismo, se podrán tener en cuenta cuando al Registrador no le resulte absolutamente vinculante la certificación catastral descriptiva y gráfica del artículo 53.Siete de la Ley 13/1996.

i) Referencia catastral en el folio. La referencia catastral es un identificador numérico, oficial y obligatorio de los bienes inmuebles que está formado por un código de 20 caracteres que es atribuido por el Catastro a cada una de las parcelas dadas de alta y que facilita la localización indubitada de una parcela en el Catastro<sup>39</sup>. Sin embargo, la base gráfica que se haya generado únicamente a partir de este dato no tendrá las suficientes garantías para que se pueda determinar directamente su validación. Existen determinados casos en los que las referencias catastrales son incorrectas, insuficientes o incompletas, por lo que pueden llegar a situar incorrectamente a la finca en el territorio<sup>40</sup>.

ii) Extensión superficial. La coincidencia en la extensión superficial no puede ser tampoco suficiente para que el Registrador valide directamente la base gráfica, ya que pueden existir multitud de fincas con una extensión similar. Por este motivo, el dato de la cabida tendrá un valor residual aunque podrá servir para corroborar o apoyar otros criterios.

iii) Situación de la finca: calle, número, paraje o sitio. Aunque podríamos pensar que la localización de una finca –la denominada comúnmente dirección postal– constituye un dato fijo y constante que podría ser uno de los criterios determinantes de la validación, no es del todo infrecuente

39. Sobre la estructura y significado lógico de la referencia catastral urbana y rústica, cfr. MARTÍNEZ GARCÍA, E., «Relaciones Catastro-Registro...», *RCDI*, núm. 641, 1997, pgs. 1389-1390 y MIRANDA HITA, J., «La Ley del Catastro Inmobiliario (I)», *Catastro*, núm. 48, 2003, pg. 22.

40. Cfr. MARTÍNEZ-PIÑERO CAMARES, E., «De la referencia catastral», *AAMN*, tomo XXXVIII, 1999, pg. 58.

que estos datos cambien a lo largo del tiempo <sup>41</sup>. Esta mutabilidad es más acusada en fincas rústicas porque un paraje puede incluso recibir distintas denominaciones en un mismo momento. Lo anterior hace que estos datos no sean absolutamente fiables para que el Registrador se apoye exclusivamente en ellos para tomar la decisión de validar pero, sin duda alguna, supondrán un elemento fundamental.

iv) Enlace de linderos registrales descritos *per relationem*. Si una finca, propiedad de AAA, linda al sur con otra finca, propiedad de BBB y de la consulta del Catastro y del Índice de fincas se advierte que la propiedad de BBB linda al norte con la de AAA, parece que no debe haber dudas de la situación de arribas propiedades. Aunque este puede ser un criterio que, apoyado en otros, pueda inducir a validar no nos proporcionará ningún dato acerca de la concreta situación del lindero de la finca cuya base gráfica se quiere validar. Para solucionar la incógnita habrá que acudir a otros criterios.

v) Coincidencia entre linderos personales registrales y catastrales. En ocasiones, puede darse la circunstancia de que los linderos que aparecen en el Registro coincidan con los que constan en el Catastro. En esta situación se presume que hay una identidad entre la finca y la parcela suficiente como para apoyar la validación.

vi) Número de elementos de la división horizontal. Cuando se trata de la validación de un edificio en división horizontal, la comprobación de la coincidencia del número de elementos en que se divide horizontalmente el inmueble según el Registro y según el Catastro puede ser un criterio contributivo a la validación.

#### IV. LA DOBLE INMATRICULACIÓN EN LA VALIDACIÓN DE LA BASE GRÁFICA

El empleo de un sistema de bases gráficas elaboradas y custodiadas por los propios Registradores es un medio eficazísimo para prevenir la doble inmatriculación registral.

Como ya he apuntado, la doble inmatriculación es uno de los criterios que *imposibilitan* la validación. Esto implica que en ningún caso se podrá validar la base gráfica de una finca, aunque esté perfectamente localizada sobre la realidad digital, cuando el Registrador tenga noticia de que la nueva base gráfica invade todo o parte del territorio que ocupa la base gráfica de otra finca registral que ya hubiera sido validada.

Sin embargo, las consecuencias derivadas de la doble inmatriculación como causa de denegación de la validación requieren un tratamiento diferente según nos encontremos ante la elaboración de la base gráfica de una finca ya inmatriculada o ante una solicitud de inmatriculación.

i) ¿Qué ocurrirá si la doble inmatriculación se detecta cuando se procesa la base gráfica de una finca ya inmatriculada? Las operaciones de recuperación de oficio o a instancia de parte de bases gráficas van a poner de manifiesto situaciones de doble inmatriculación latentes. Es posible que el Registrador, con ocasión de la elaboración de la base gráfica de una finca registral, observe que el terreno descrito alfanuméricamente en el folio registral se corresponde total o parcialmente con la base gráfica de otra finca, esto es, que existe una coincidencia con la base gráfica validada de otra finca registral. Es lógico que, en este caso, no se pueda validar la segunda base gráfica que deberá rechazarse por razones de prioridad y seguridad jurídica. El Registrador, por tanto, deberá desechar la validación de la segunda base gráfica, aun cuando sea la primera finca en ser inmatriculada.

Cuando en estas situaciones el Registrador se encuentre con una doble inmatriculación no podrá realizar ningún pronunciamiento sobre la propiedad del terreno porque esta tarea corresponde a los Tribunales. Además, a tenor de lo que establece el artículo 313.3º RH, tampoco podrá obligar a los implicados a interponer judicialmente una acción protectora del dominio para acabar con la contradicción registral ni alterar el contenido del folio de la finca en el que consta la validación.

41. Aunque los Ayuntamientos están obligados a comunicar las modificaciones en la denominación de las calles y en su numeración (artículo 437 RH) parece que incumplen sistemáticamente su deber. Cfr. JUEZ PÉREZ, A., «Identificación gráfica de fincas registrales», pg. 111.

ii) Si la coincidencia con la base gráfica de otra finca registral se observa con ocasión de una nueva inmatriculación, el Registrador no sólo deberá rechazar la validación de la base gráfica de la segunda finca, sino que también tendrá que rechazar su inmatriculación, porque no puede promover una contradicción registral y vulnerar lo dispuesto en el artículo 199 LH <sup>42</sup>.

Si el titular que solicitó la segunda inmatriculación entiende que es el propietario de la finca, deberá solicitar judicialmente la rectificación o cancelación de la inscripción del otro titular registral. En caso de que la demanda fuera estimada y el Polio registral del demandado cancelado junto con su base gráfica, desaparecerá el obstáculo registral que impidió la inmatriculación y, por tanto, podrá volver a solicitarla. Mientras tanto, la única salida que tiene este propietario para asegurar su derecho es la anotación preventiva de la demanda.

Dos de los preceptos que en mayor medida quedan afectados por el sistema de bases gráficas digitales son los artículos 198 y 199 LH, que prohíben a los Registradores la inmatriculación de las fincas que ya constan en el Registro. Por este motivo, si el Registrador observa que el terreno que se quiere inmatricular ya está inscrito porque se corresponde con el de la base gráfica de una finca registral deberá denegar la inmatriculación solicitada <sup>43</sup>.

## V. EFECTOS JURÍDICOS DE LA BASE GRÁFICA

¿Qué funciones desempeñan las bases gráficas? Si el Registro de la Propiedad tiene por objeto darles publicidad y protección a los derechos reales sobre bienes inmuebles y las bases gráficas no alteran el régimen y funciones del Registro es porque pretenden dar mayor certeza de los derechos reales inmobiliarios.

Por un lado, gracias al empleo de las bases gráficas se optimiza el uso *interno* del Registro de la Propiedad. En primer lugar (y esto ya casi justifica las bases gráficas en su conjunto), a través de la identificación gráfica se evitarán nuevos supuestos de doble inmatriculación de fincas que han permanecido hasta ahora al margen de los Libros tabulares <sup>44</sup>.

El sistema de bases gráficas registrales es más eficaz que la Ley 13/1996 en la prevención de la doble inmatriculación porque permite la elaboración de las bases gráficas de las fincas que ya constan en el Registro. De esta forma, la implantación de soportes informáticos y tecnológicos en las fincas inscritas en los Libros históricos permitirá su precisa descripción perimetral y aumentará el volumen de bases gráficas, lo que constituirá un dato relevante para futuras inmatriculaciones <sup>45</sup>. Aunque en estos casos no se vaya a practicar la nota marginal de validación, la base gráfica servirá para controlar la realidad física en los posteriores procesos de inmatriculación, de modo que se pueda evitar que dos fincas ocupen un mismo espacio. En estos supuestos, como puede que el Registrador no tenga certeza absoluta de la configuración física de la finca ya inmatriculada, deberá suspender la inmatriculación solicitada y acudir al procedimiento de los artículos 300 y 306 RH para que un Juez analice si hay una verdadera contradicción entre las descripciones.

Las bases gráficas registrales también solucionan otro de los problemas clásicos de los que ha adolecido nuestro Registro: los defectos en la mención de la superficie de las fincas. Los excesos de cabida han sido tratados con cautela por el riesgo que implica una modificación física de la entidad inmatriculada, puesto que pueden degenerar en una invasión tabular de la finca colindante o en una doble inmatriculación. La base gráfica, además de permitir la correcta delimitación de la finca registral, proporciona en el acto información sobre la superficie de la finca. Gracias a este dato se reducirán los procedimientos de inscripción de excesos de cabida y se evitará que un

42. Cfr. VÁZQUEZ ASENJO, O. G., «Concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad», pg. 3348.

43. En el fondo, esto no supone una novedad respecto del tradicional sistema de índices de fincas: la inmatriculación de una finca siempre se ha rechazado si se tiene certeza de la existencia de una finca registral relativa al mismo terreno.

44. Resulta lógico que no se pueda evitar una doble inmatriculación con una finca inmatriculada que no cuente con una base gráfica digitalizada.

45. Cfr. LÓPEZ MEDEL, J., «La doble inmatriculación y los efectos de la informatización», *RCDI*, núm. 655, 1999, pg. 2421. En las tareas de elaboración de las bases gráficas de fincas registrales inscritas las Oficinas técnicas tendrán una importancia fundamental, ya que serán ellas las que presenten al Registrador las propuestas de bases gráficas.

titular registral trate de anexionarse parte de la finca colindante, ya que el terreno que ocupa la finca no puede medir más de lo que indica la ortofotografía.

Si las bases gráficas registrales previenen nuevos supuestos de doble inmatriculación y evitan la indicación meraniente potestativa del dato de cabida, el Registro ofrece una información de mayor calidad a sus usuarios. Y éste es precisamente el segundo de los retos con los que se enfrentan las bases gráficas: favorecer la seguridad jurídica *ad extra* de la información que proporciona.

Por medio de la superposición de distintas capas de información el Registro puede dar noticia de realidades jurídicas no estrictamente registrales que afectan a la finca. Esta información configura una nueva forma de entender la publicidad tabular porque el Registro proporciona una información que sin estar inscrita ni referirse al dominio, afecta a la finca registral. Por medio de la interconexión con las bases de datos de distintas Administraciones, el Registro puede tener conocimiento de que un organismo público tiene determinada información sobre el terreno en el que se ha dibujado una finca registral. Esto recibe el nombre de información ambiental asociada a las bases gráficas registrales y engloba diversos aspectos relativos a cuestiones catastrales, urbanísticas y medio ambientales. Esta información territorial asociada no es información registral y, por tanto, carece de efectos protectores. Sin embargo, a la hora de la contratación puede tener un efecto disuasorio <sup>46</sup>.

Esta información asociada satisface tanto al interesado individual como a las Administraciones públicas que puede obtener una información global de una finca. «Es indudable que al ciudadano que pretende adquirir una finca le *interesa* conocer las características urbanísticas y medioambientales de la misma, y no cabe imaginar para ello mejor ni más sencillo procedimiento que obtener tal información de la misma oficina que le asegura jurídicamente la titularidad y cargas de la finca en cuestión» <sup>47</sup>. A las Administraciones públicas les puede ser de utilidad esta información, ya que el Registro proporciona con certeza la titularidad jurídica de las fincas objeto de actuación administrativa.

El Registro digital y gráfico puede ser un instrumento de gestión y control de los mercados territoriales. En este sentido, cabe citar el proyecto *Mertra*, iniciativa llevada a cabo en el Registro de la Propiedad de Tacoronte (Tenerife) en materia de aguas. Este innovador proyecto requiere la voluntaria suscripción de un contrato entre el usuario y la empresa suministradora de agua en el que se establece un consumo de agua anual a un precio determinado. Si se utiliza más, el consumidor deberá pagar a la empresa el sobreconsumo a un precio superior al inicialmente pactado. Pero también podrá comprar, a otros usuarios, el agua que no hayan gastado a un precio inferior al que deberían pagar a la empresa suministradora. Por el contrario, si se gasta menos agua de la pactada, recibirá un reembolso de la empresa por los metros cúbicos no utilizados o puede venderla a otros usuarios que hayan gastado más de lo pactado, a un precio superior al de reembolso de la compañía. El Registro es eficaz para dar publicidad a la cuota de cada consumidor y para la transmisión de los derechos sobre el consumo de agua <sup>48</sup>.

A pesar de que lo anterior supone un importante avance, la gran pregunta acerca de la eficacia *ad extra* radica en determinar si las bases gráficas influirán en las consecuencias jurídicas de la identificación de las fincas. En concreto, si alterarán la posición general relativa a la extensión de la publicidad registral a los datos que sirven para describir físicamente las fincas. La doctrina y la jurisprudencia se han mostrado con carácter general en contra de esta extensión de la fe pública registral a estos datos, no por motivos legales —ningún precepto legal o reglamentario excluye de la publicidad registral los datos de hecho—, sino porque la ambigua descripción de las fincas hacía imposible su protección.

VÁZQUEZ ASENJO diferencia tres niveles progresivos a la hora de exponer los efectos que se siguen

46. Sobre la información asociada, cfr. VÁZQUEZ ASENJO, O. G., «Información ambiental asociada a las bases gráficas registrales: la cédula ambiental», Conferencia pronunciada en el III Congreso de Registradores de España, Granada, 2006. La exposición se recoge en <http://217.116.9.134/REGISTRADORES/SIV/SIV—A.asp?TIPO=EMISION&Multi-canal=REG&programa=PR7&emision=1&SECCIONACTUAL=S3>. (Página vista el 17 de noviembre de 2008).

47. DELGADO RAMOS, J., «El Registro de la Propiedad como eficaz instrumento de protección del medio ambiente», *RCDI*, núm. 703, 2007, pg. 2396.

48. Cfr. <http://www.registradorestenerife.org/mertra/index.asp> (Página vista el 17 de noviembre de 2008).



de la validación de una base gráfica <sup>49</sup>. En concreto alude a la posibilidad de que la base gráfica tenga, en primer lugar, valor de dictamen profesional; en segundo lugar, valor identificativo y, por último, valor descriptivo.

Cuando la base gráfica es un mero dictamen del Registrador únicamente sirve para colaborar en la lucha contra la doble inmatriculación, ya que no se pueden seguir consecuencias jurídicas porque la base gráfica no cuenta con el consentimiento expreso del titular registral y de la misma no deja constancia en folio registral <sup>50</sup>.

En el segundo estadio, el titular registral proporciona la información gráfica necesaria para que se corrija el dictamen del Registrador o para que se elabore *ex novo* la base gráfica sobre la que debe recaer el consentimiento del propietario. En tal caso, la base gráfica tendrá valor identificativo y su existencia se reflejará por la nota marginal del artículo 9.1ª LH <sup>51</sup>.

Por último, VÁZQUEZ ASENJO entiende que para que la base gráfica tenga pleritud de efectos es preciso que «haya sido contrastada por su colindante y además haya sido sancionada por la autoridad oficial competente» --- El carácter descriptivo transformará el régimen jurídico del deslinde entre titulares registrales. El Registro de la Propiedad se convertirá, de esta forma, en el Juez que resuelve con apoyo exclusivamente tabular y sobre la base de la doctrina de los actos propios —la conformidad en la elaboración de la propia base gráfica y la falta de oposición a la del colindante— la indeterminación objetiva de los linderos.

Ahora bien, conforme a la legislación vigente ¿cuáles son las consecuencias jurídicas que se deben seguir de las bases gráficas? A mi juicio, la identificación precisa de las fincas transforma la concepción tradicional de la publicidad, ya que la fe pública debe proteger la apariencia en la que un tercero confía por un error excusable. La base gráfica validada de una finca genera una apariencia protegible sobre la base de la calificación registral y la nota marginal del artículo 9.1ª LH.

Para que el artículo 34 LH sea de aplicación es indispensable que la información registral inexacta goce de apariencia de derecho. Asimismo, no cabe acudir a la fe pública «cuando el error (la discordancia entre Registro y realidad) conste en los datos del folio registral al que el tercero ha podido tener acceso (esto es, debe exigirse coherencia interna), ni cuando dicho error tabular contradiga la realidad extrarregistral de modo palmario y constatable (es decir, debe haber coherencia externa)» <sup>52</sup>.

En las situaciones en las que la base gráfica de una finca está validada no concurre, en principio, ninguna deficiencia que excluya la aplicación de la fe pública, ya que el tercero puede constatar la coherencia interna y externa entre el folio registral, la base gráfica y la realidad física. En los casos en los que el Registrador califica la base gráfica, *identifica* la finca registral y extiende la nota marginal, la fe pública debe proteger al que contrata conforme al artículo 34 LH: el tercero de buena fe está en situación de error invencible; puede realizar todas las investigaciones y comprobaciones que están en su mano sin encontrar nada que le haga dudar; no hay doble inmatriculación y el área invadida tabularmente sobre la que debe recaer la protección registral está perfectamente determinada de un modo unívoco e indudable dentro y fuera del Registro <sup>53</sup>.

Para llevar a cabo este replanteamiento general de la función de la fe pública es necesario contar con tres argumentos. En primer lugar, actualmente, la inmatriculación, sin resultar gravosa,

49. Cfr. VÁZQUEZ ASENJO, O. G., «Aplicación de la teoría de las bases gráficas registrales al expediente de dominio», pgs. 210 y 211. De este mismo autor es especialmente importante su artículo «Efectos identificativos y descriptivos de la finca registral», RADNT, núm. 7, 2005, pgs. 99-117.

50. Será habitual que las bases gráficas tengan este carácter cuando el Registrador, por sí o por las Oficinas Técnicas, elabore de oficio la base gráfica contando únicamente con el apoyo de la descripción alfanumérica del folio y de la información gráfica.

51. Sin embargo, entiendo que es posible que haya efectos identificativos al margen de las bases gráficas registrales a través de la inclusión de la referencia y la certificación catastrales. La Ley 1311996 hizo que el Catastro pasara a ser indirectamente la base gráfica del Registro de la Propiedad.

52. VÁZQUEZ ASENJO, O. G., «Aplicación de la teoría de las bases gráficas registrales al expediente de dominio», pg. 213.

53. FAJARDO FERNÁNDEZ, J./ARRIETA SEVILLA, L. J., «Fe pública registral en invasión tabular parcial de finca no inmatriculada», RCDI, núm. 702, 2007, pg. 1585.

54. Cfr. FAJARDO FERNÁNDEZ, J./ARRIETA SEVILLA, L. J., «Fe pública registral en invasión tabular parcial de finca no inmatriculada», pg. 1588.

se ha dificultado gracias al desarrollo de las nuevas herramientas gráficas y digitales, de modo que es más difícil que se burle la calificación. Por tanto, se reducirán drásticamente los casos en los que exista una discordancia entre la finca registral y el dominio. En segundo lugar, la descripción objetiva y gráfica facilita la seguridad jurídica de los pronunciamientos registrales que serán más ajustados a la realidad porque subrayan la conexión entre el Registro y la realidad jurídica, lo cual evitará dobles inmatriculaciones, que fincas imaginarias o confusas accedan al Registro o que por intereses individuales o especulativos se manipulen las descripciones de las fincas. Por último, la calidad y el aumento de la información que proporciona el Registrador –la noca marginal que declara la validación, incluida– hacen que los datos registrales sean más dignos de confianza, con lo que la buena fe cualificada estará presente para justificar la protección del tercero hipotecario.

De lo contrario, la publicidad que emana del Registro de la Propiedad y en la que un terceto pone su confianza quedará en el más absoluto e injustificado «vacío»<sup>55</sup>.

## BIBLIOGRAFIA

ALONSO PEÑA, C., «Nuevos escenarios de colaboración en el mantenimiento de la información catastral», *Catastro*, núm. 56, 2006, pgs. 41-64.

ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. A., *Derecho inmobiliario registral*, 2ª ed., Comares, 2006.

CAMYSÁNCHEZ-CAÑETE, R., *Comentarios a la Legislación hipotecaria*, I, Centro de Estudios Registrales, 1969.

COSTA MARTÍNEZ, J., *Reorganización del notariado, del Registro de la Propiedad y de la Administración, de Justicia*, vol. XIII, 2ª ed., Biblioteca Costa, 1917.

CURIEL LORENTE, F., «Inmatriculación de fincas, inscripción de excesos de cabida y doble inmatriculación», *La reforma de los Reglamentos Hipotecario y del Registro Mercantil*, Centro de Estudios Registrales, 1998, pgs. 327-357.

DELGADO RAMOS, J., «El Registro de la Propiedad como eficaz instrumento de protección del medio ambiente», *RCDI*, núm. 703, 2007, pgs. 2395-2399.

– «Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad», *RADNT*, núm. 17, 2008, pgs. 17-27.

DÍEZ-PICAZO, L., *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, III, 4ª ed., Civitas, 1995.

FAJARDO FERNÁNDEZ, J./ARRIETA SEVILLA, L. J., «Fe pública registral en invasión tabular parcial de finca no inmatriculada», *RCDI*, núm. 702, 2007, pgs. 1569-1601.

GARCÍA ARANGO, L., «Elementos de hecho», *RCDI*, núm. 295, 1949, pgs. 772-786.

GARCÍA GARCÍA, J. M., *Código de Legislación Inmobiliaria, Hipotecaria y del Registro Mercantil*, 3ª cd., Civitas, 2001.

GÓMEZ GÁLIGO, J., «El principio de especialidad registral», *RCDI*, núm. 625, 1994, pgs. 2389-2436.

GÓMEZ PERALS, M., «Relaciones entre el Registro de la Propiedad y el Catastro: ¿Coordinación?», *RCDI*, núm. 699, 2006, pgs. 93-139.

55. Cfr. MUÑOZ CARIÑANOS, F./GARCÍA GARCÍA, J. M., «Identificación de fincas rústicas», pg. 1396. Antes del sistema de identificación gráfica de fincas registrales se pronunciaron a favor de que el artículo 34 LH protegiera, en determinadas situaciones peculiares, los datos descriptivos de las fincas: SANZ FERNÁNDEZ, A., *Instituciones de Derecho hipotecario*, I, Reus, 1947, pg. 385; GARCÍA ARANGO, L., «Elementos de hecho», *RCDI*, núm. 295, 1949, pgs. 776-781 y LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho civil*, III bis, Dykinson, 2003, pgs. 196-198. Bajo el régimen de las bases gráficas lo han hecho JUEZ PÉREZ, A., «Identificación gráfica de fincas registrales», pg. 124 y DELGADO RAMOS, J., «Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad», *RADNT*, núm. 17, 2008, pg. 25.

GÓMEZ DE LA SERNA, P., *La Ley hipotecaria comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera*, I, Revista Legislación, 1862.

GONZÁLEZ MARTÍNEZ, J., *Estudios de Derecho hipotecario y Derecho civil*, I, Ministerio de Justicia, 1948.

JUEZ PÉREZ, A., «Identificación gráfica de fincas registrales», *Revista jurídica de Castilla-La Mancha*, núm. 42, 2007, pgs. 109-129.

LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho civil*, III bis, Dykinson, 2003.

LÓPEZ MEDEL, J., «La doble inmatriculación y los efectos de la informatización», *RCDI*, núm. 655, 1999, pgs. 2413-2422.

MANZANO SOLANO, A., *Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso de universitarios*, II, Centro de Estudios Registrales, 1994.

MARTÍNEZ GARCÍA, E., «Relaciones Catastro-Registro», *RCDI*, núm. 641, 1997, pgs. 1379-1406.

MARI ÍÑEZ-PIÑEIRO CAMARES, E., «De la referencia catastral», *AAMN*, tomo XXXVIII, 1999, pgs. 47-74.

MIRANDA HITA, J., «La Ley del Catastro Inmobiliario (I)», *Catastro*, núm. 48, 2003, pgs. 7-30.

MORALES MORENO, A. M., *Publicidad registral y datos de hecho*, Centro de Estudios Registrales, 2000.

MUÑOZ CARIÑANOS, F./GARCÍA GARCÍA, J. M., «Identificación de fincas aústicas», *RCDI*, núm. 505, 1974, pgs. 1319-1415

– «Resumen de las Memorias redactadas por los Registradores de la Propiedad correspondientes al año 1919», *Anuario de la Dirección General de los Registros y del Notariado de año 1922*, Imprenta Estanislao Maestre, Madrid, 1923.

PINTÓ RUIZ, J., «Identificación y determinación de fincas y su publicación», *RJG*, 1959, pgs. 771-797.

REQUEJO LIBERAL, J., «Descripción de fincas y bases gráficas en el nuevo artículo 51 RH», *La reforma de los Reglamentos Hipotecario y del Registro Mercantil*, Centro de Estudios Registrales, 1998, pgs. 193-197.

– *Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base)*, Lex Nova, Valladolid, 2007.

ROCA SASTRE, R. M<sup>a</sup>/ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L./BERNÀ XIRGO, J., *Derecho hipotecario*, III, 9<sup>a</sup> ed., Bosch, 2008.

RODRÍGUEZ OTERO, L., *Instituciones de Derecho hipotecario*, I, Dijusa, 2007.

SANZ FERNÁNDEZ, A., *Instituciones de Derecho hipotecario*, I, Reus, 1947

VÁZQUEZ ASENJO, O. B., «Concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad (relaciones entre el Registro y el Catastro)», *BOCRE*, núm. 109, 2004, pgs. 3343-3364.

– «Aplicación de la teoría de las bases gráficas registrales al expediente de dominio», *RCDI*, núm. 693, 2006, pgs. 195-219.

– «Efectos identificativos y descriptivos de la finca registral», *RADNT*, núm. 7, 2005, pgs. 99-117

VILCHES TRASSIERRA, A. J., «Hacia el Registro electrónico», *Libro-Homenaje al Profesor Manuel Amós Guardiola*, Centro de Estudios Registrales, 2006, pgs. 2899-2932.